

Gérance libre : la redevance n'est pas due pour la période de fermeture administrative liée à la crise sanitaire ni après la reprise de possession du fonds par le propriétaire (CA. com. Casablanca 2022)

Identification			
Ref 65114	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 5677
Date de décision 20221215	N° de dossier 2022/8205/4465	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Gérance libre, Commercial		Mots clés Reprise de possession, Réformation du jugement, Redevance, Obligation de paiement, Gérance libre, Force majeure, Fonds de commerce, Fermeture administrative, Dépossession du gérant, Crise sanitaire Covid-19, Contrat de gérance	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce examine les conditions d'exigibilité des redevances dues au titre d'un contrat de gérance libre, notamment au regard de l'impossibilité d'exploiter le fonds en raison de la crise sanitaire et de la reprise de possession par le propriétaire. Le tribunal de commerce avait condamné la gérante au paiement de l'intégralité des redevances réclamées pour la période litigieuse. L'appelante soulevait, d'une part, l'exception de sursis à statuer en raison d'une procédure pénale pendante pour reprise illicite des lieux et, d'autre part, l'inexigibilité des redevances pour la période de fermeture administrative due à la pandémie ainsi que pour la période postérieure à son éviction. La cour écarte la demande de sursis à statuer, considérant que le litige relatif au paiement des redevances peut être tranché indépendamment de l'issue de la procédure pénale. Sur le fond, la cour retient que la redevance du mois de mars 2020 reste due, l'état d'urgence sanitaire n'ayant été déclaré qu'en cours de mois alors que l'exigibilité naît en début de mois. Elle juge en revanche que les redevances ne sont pas dues pour les mois de fermeture administrative totale, l'impossibilité d'exploiter le fonds faisant obstacle à la perception d'un profit. De même, la cour constate que le propriétaire ayant repris possession du fonds sans droit, aucune redevance n'est exigible à compter de la date de cette dépossession fautive. En conséquence, la cour d'appel de commerce réforme le jugement entrepris en limitant la condamnation à la seule redevance du mois précédant la fermeture administrative.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث بتاريخ فاتح غشت 2022 تقدمت فاطمة (م.) بواسطة محاميها بمقال مسجل ومؤدى عنه الرسم القضائي تستأنف من خلاله مقتضيات الحكم عدد 4018 الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 13/04/2022 في الملف عدد 12234/8207/2021 القاضي بأدائها لفائدة المستأنف عليه مبلغ 30.000,00 درهم واجب الاستغلال عن المدة من مارس 2020 إلى أكتوبر 2021 مع تحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأدنى.

في الشكل :

حيث إن الاستئناف قدم داخل الأجل القانوني ومن ذي صفة ومؤدى عنه الرسم القضائي فهو بذلك مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث يستفاد من مستندات الملف من الحكم المستأنف أن محمد (ص.) تقدم بمقال امام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرض من خلاله انه سبق له ان تعاقد مع فاطمة (م.) لتسيير محل تجاري مقابل مبلغ شهري قدره 1500 درهم إلا أنها امتنعت عن الأداء منذ مارس 2020 الى غاية أكتوبر 2021 ووجب فيها مبلغ 30.000 درهم و ان جميع المحاولات من اجل حثها على الأداء باءت بالفشل، والتمس الحكم على المدعى عليها بأدائها لفائدته مبلغ 30.000 درهم عن واجبات كراء المدة من مارس 2020 الى أكتوبر 2021 و تحديد مدة الإكراه البدني في حقها في الأقصى، وعزز مقاله بعقد تسيير وعقد شراء. وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة التجارية حكمها المشار إليه أعلاه استأنفته المحكوم عليها للأسباب التالية:

إن العارضة كانت تقوم بتسيير المحل التجاري المتواجد ب[العنوان] على أساس وجيبة شهرية قدرها 1500 درهم ، وأنه لما إنتهت صلاحية عقدة التسيير التي كانت تربط الطرفين جدد المستأنف ضده مع العارضة عقداً آخر للابجار بمشاهدة إنحصرت في مبلغ 1300 درهم. وظلت طيلة فترة التسيير تسدد واجباتها بانتظام الى أن حل وباء كورونا مما عجزت معه عن الكسب وتوفير واجبات الكراء فقط خلال فترة الاغلاق الشامل وأنه لما خفت نزوة الوباء وقدمت إلى محلها لفتحه واستعادة نشاطها به فوجئت بكسر أقفال باب المحل التجاري وترامي المستأنف عليه وحيازته له مما تقدمت معه بشكاية امام السيد وكيل الملك لدى المحكمة الجزرية فتحت لها المسطرة عدد 9581 وأجري بحث في الموضوع ، و انه موازاة إلى ذلك فوجئت بدعوى المستأنف ضده يطالبها بأداء واجبات الكراء عن الفترة الفاصلة بين مارس 2020 و نونبر 2021 على أساس مشاهرة قدرها 1500 درهم . وفي هذا لخصوص أثارت عدة دفعوع شكلية لم تعرها المحكمة أي اهتمام واصدرت حكما ضدها بالاداء وهو الحكم المطعون فيه الاستئناف. وتؤكد بأنها حرمت من استغلال محلها المخصص للحلاقة عن الفترة الفاصلة بين مارس 2020 و اكتوبر 2021. وعززت دفعها هذا بالشكاية التي تقدمت بها لوكيل الملك لدى المحكمة المختصة و المسجلة تحت رقم 9581/3101/2020. إلا أن المحكمة ردت دفعها هذا بعله انها لم تدل بأي حجة معتبرة قانونا و لتعارض الشهادات المدلى بهما من قبل كل طرف . والحال أنها أثبتت بأن الشكاية قد تقرر بشأنها المتابعة في حق المستأنف ضده كما أدلت بمراجع القضية التي تروج امام المحكمة الجزرية. وما عللت به المحكمة بأنه لا موجب لابقاف البت على ضوء ما دفعته به بعله ان الشكاية الغير المتبوعة بالدعوى العمومية لا تبرر ايقاف النظر في القضية ولا يحول دون مواصلتها. والمحكمة بتعليقها المذكور تكون قد خرقت قاعدة مسطرية اضرت بها تعلقت بحق الدفاع وعرضت حكمها للالغاء لأن موضوع الشكاية هو انتزاع حيازة عقار من العارضة

وقد تقرر بشأنها المتابعة كما أصبحت موضوع دعوى عمومية وهو ما يبرر إيقاف البت في الدعوى الراجعة الى حين البت في الدعوى العمومية تبعا للقاعدة القانونية الجنحي يعقل المدني كما أن الحكم لما قضى عليها بأداء الواجبات عن المدة موضوع المنازعة القضائية يكون قد اضر بها . والتمست لاجل ما ذكر إلغاء الحكم المستأنف و بعد التصدي الحكم من جديد أساسا إيقاف البت الى حين الفصل في الدعوى العمومية التي فتح لها الملف عدد 24602/2102/2022 و الراجعة بالمحكمة الابتدائية الزجرية بالدار البيضاء بالقاعة 2 صباحا. واحتياطيا الحكم برفض الطلب وتحميل المستأنف عليه الصائر.

وحيث ادرج الملف بجلسة 17/11/2022 ولم يدل دفاع المستأنف عليه باي جواب رغم الامهال وتقرر حجز القضية للمداولة والنطق بالقرار بجلسة 08/12/2022 التي مددت لجلسة 15/12/2022.

محكمة الاستئناف

حيث تنعى الطاعنة على الحكم المستأنف مجانية الصواب فيما قضى به من أداء للاسباب المبينة في مقالها الاستئنافي.

حيث يتبين من بنود عقد التسيير الرابط بين الطرفين المحرر بتاريخ 5 يناير 2016 أنه يتعلق بتسيير محل معد للحلاقة مجهز باللوازم والمعدات المتعلقة بالمهنة مقابل أداء المسيرة فاطمة (م.) لصاحب الاصل التجاري مبلغا شهريا قدره 1500,00 درهم وبالتالي فإن ما جاء في سبب الطعن من أن العلاقة هي كرائية وليست تسيير ومن أن الواجب الشهري يحدد في مبلغ 1300,00 درهم وليس 1500,00 درهم تدحضه بنود العقد الذي هو قانون الطرفين وشريعتهما عملا بالمنصوص عليه في الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود سيما وأن العقد الخطي لا يمكن الادعاء خلاف ما هو مضمن به إلا بالكتابة وليس مجرد تصريح او دفع.

حيث إنه لا موجب للقول بإيقاف البت في النازلة إلى حين البت في الدعوى العمومية الراجعة أمام المحكمة الجنحية لأن النازلة الماثلة لا تتعلق بفسخ العقد وإنما بأداء واجبات التسيير الشهرية وفي الملف وثائق وعناصر كافية للبت في الطلب.

حيث إن المدة المطلوبة تبتدئ من فاتح مارس 2020 الى اكتوبر 2021، وهي فترة تمسكت الطاعنة بشأنها في مقالها الاستئنافي بانها صادفت انتشار الوباء بسبب تفشي وباء كورونا واغلاق المحلات التجارية وبأنه عند مبادرتها استعادة محلها فوجئت بالاقفال مكسرة وانتزعت منها حيازتها للمحل فتقدمت على إثر ذلك بشكاية لوكيل الملك ترتب عنها اتخاذ متابعة في حق المستأنف عليه.

وحيث بخصوص واجب شهر مارس 2020، فانه لما كان الاتفاق كما جاء في البند الأول بأن يتم الأداء لمبلغ 1500,00 درهم في بداية كل شهر دون نقصان أو تأخير، فإن واجب الشهر المذكور يكون مستحقا في بدايته وهو دين يبقى مترتبا بذمة الطاعنة لكون الاغلاق بسبب تفشي الوباء والاعلان عن الحجر الصحي تم يوم 24 مارس 2020، أما الاشهر الموالية وهي ابريل، ماي ويونيو 2020 فإنها كانت مشمولة بفترة الحجر الصحي بمقتضى القانون رقم 20-292-2 ولا يمكن الحديث عن وجود ربح لأن الأصل التجاري كان مغلقا بفعل الإدارة مما لا موجب للحكم بواجب استغلال الاشهر المذكورة.

حيث بالرجوع لوثائق الملف يتبين صحة ما جاء في سبب الطعن بان الطاعنة فعلا تقدمت بشكاية ضد المستأنف عليه بتاريخ 07/07/2020 لانتزاعه حيازة العقار منها بدون موجب وكان موضوع متابعة من لدن النيابة العامة وبالتالي فإن المدة من يوليو الى اكتوبر يكون الواجب المتعلق بها غير مستحقا للمستأنف عليه لكونه استرجع المحل موضوع التسيير وحازه بدون موجب قانوني وبالتالي فإن ما وجب أداءه عن المدة المطلوبة هو واجب استغلال شهر مارس 2020 في مبلغ قدره 1500,00 درهم خلافا لما قضى به الحكم المستأنف والذي يتعين تعديله في هذا الخصوص وتأييده في باقي مقتضياته.

لهذه الأسباب

فإن وهي تبت انتهائيا علنيا وغيابيا في حق المستأنف عليه.

في الشكل:

في الموضوع: باعتباره جزئيا، و تعديل الحكم المستأنف و ذلك بحصر المبلغ المحكوم به في 1500.00 درهم و تأييده في الباقي و جعل الصائر بالنسبة.